

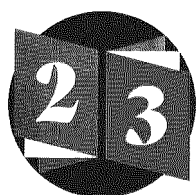
IMPRESE

Beni ai soci, assegnazione agevolata con sostitutive

Norme & Tributi
Fisco

Assegnazione agevolata dei beni ai soci, sostitutiva dell'8% o del 10,5% sulle plusvalenze

Legge di Bilancio



Società di comodo con imposta più elevata. Niente agevolazioni Iva

Pagina a cura di
Luca Galani

Nuova chance per assegnare ai soci gli immobili o per trasformare le società di gestione immobiliare. La bozza del disegno di legge di Bilancio 2023 ripropone, dopo sei anni, le agevolazioni per la fuoriuscita dalle società di immobili abitativi o commerciali non utilizzati direttamente, nonché di beni mobili iscritti in pubblici registri.

Le plusvalenze, che possono calcolarsi in base al valore catastale, sono tassate con la sostitutiva dell'8%, elevata al 10,5% per le società di comodo.

Fotografia al 30 settembre

Secondo il contenuto della bozza noto sino a questo momento, le società commerciali di capitali (Spa, Sapa, Srl) o di persone (Snc, Sas) possono, entro il 30 settembre 2023, assegnare (o cedere) ai soci beni immobili (terreni o fabbricati) non utilizzati direttamente dall'impresa come beni strumentali, nonché autovetture e altri beni immatricolati.

Entro lo stesso termine, le società commerciali che hanno per

oggetto la gestione di immobili o di beni iscritti in pubblici registri potranno essere trasformate in società semplici, uscendo così dalle regole del reddito di impresa, comprese quelle sulle società di comodo.

L'assegnazione può effettuarsi a soci che fossero già iscritti come tali al 30 settembre 2022.

Per effettuare la trasformazione, è invece necessario che tutta la compagine esistesse già al 30 settembre scorso, pur se con percentuali differenti. La presenza di nuovi soci impedisce l'agevolazione, mentre così non è se taluni di essi sono usciti cedendo a quelli già presenti (circolare 37/E/2016).

Imposta dell'8%

L'imposta sostitutiva da versare sulle plusvalenze dei beni assegnati (o su quelle della società trasformata) è pari, come nei precedenti provvedimenti (l'ultimo dei quali scaduto a settembre 2017), all'8 per cento. Tale misura viene elevata al 10,5% per le società risultate di comodo (salvo che in presenza di disapplicazione) in almeno due esercizi del triennio 2020-2022.

Secondo quanto fu affermato nella circolare 26/E/2016, la maggiorazione dovrebbe scattare, oltre che per le società non operative vere e proprie, anche per quelle in perdita sistematica. La norma sulle perdite è peraltro stata abrogata dall'esercizio 2022; pertanto rientrano nella maggiorazione quelle che erano tali sia nel 2020 (periodo di osservazione 2015-2019) sia nel 2021 (periodo 2016-2020).

Il valore di assegnazione in base al quale determinare la plusvalenza può essere scelto per ogni singolo immobile tra uno dei seguenti elementi:

- valore normale;

- valore catastale;
- valore intermedio.

Non sono previste agevolazioni ai fini Iva (laddove applicabile), mentre l'imposta di registro è dimezzata e quella ipo-catastale viene applicata in misura fissa.

Tassazione dei soci

Con riguardo ai beni assegnabili, deve trattarsi di immobili non utilizzati direttamente e dunque:

- immobili strumentali per natura concessi in locazione, comodato o inutilizzati;
- immobili merce;
- immobili patrimonio (abitazioni locate oppure date in comodato).

Sono esclusi i terreni coltivati direttamente e gli immobili locati con fornitura di servizi complementari qualitativamente e quantitativamente prevalenti sulla locazione. La condizione di «non utilizzo diretto» deve essere verificata alla data di assegnazione; sarà dunque legittimo assegnare un immobile che attualmente è utilizzato direttamente se, entro il 30 settembre 2023, esso verrà concesso dato in locazione o in comodato a terzi.

La tassazione della società (8% o 10,5%) esaurisce, limitatamente all'importo dichiarato, ogni ulteriore onere impositivo anche per i soci. L'assegnazione, pertanto, interesserà la posizione del socio (dividendo o riduzione del costo della partecipazione) solo per l'eventuale eccedenza tra il valore di assegnazione e plusvalenza assoggettata all'imposta dell'8% o del 10,5 per cento.

Se vengono utilizzate riserve in sospensione di imposta per assegnare i beni, la società deve versare un'ulteriore imposta sostitutiva nella misura del 13% sull'importo annullato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I BENEFICI IN SINTESI

Le agevolazioni

La bozza della legge di Bilancio 2023 ripropone dopo sei anni le agevolazioni per assegnare ai soci gli immobili (non utilizzati direttamente che siano a uso abitativo o commerciale) e i beni mobili iscritti in pubblici registri (come veicoli, imbarcazioni, aerei) di società o per trasformare le società di gestione immobiliare. Altra agevolazione prevista dalla bozza è la trasformazione delle società di gestione immobiliare in società semplici, il che comporta il vantaggio fiscale dell'uscita dal regime del reddito d'impresa

La platea

Le società commerciali in questione possono essere sia di capitali (spa, sapa o srl) sia di persone (snc, sas)

Il calcolo delle plusvalenze

Per determinare l'entità delle plusvalenze tassabili di queste operazioni, si può utilizzare il valore catastale dei beni. In alternativa, possono essere impiegati il valore normale e il valore intermedio

Le aliquote

Le plusvalenze così ottenute sono sottoposte a un'imposta sostitutiva dell'8%. Tale aliquota sale al 10,5% nel caso si tratti di una società considerata di comodo

La data per i requisiti

Le condizioni che la compagine sociale deve avere per fruire delle agevolazioni devono essere esistenti alla data del 30 settembre 2022



Assegnabili immobili come quelli strumentali per natura concessi in locazione, comodato o inutilizzati

